

Begründung zur

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105

für den Bereich Auf dem Sand / Herderstraße / Hans-Sachs-Straße

(Entwurf Stand 29.08.2017 mit redaktionellen Änderungen 02.02.2018¹)



Teil A Begründung

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes
2. Bisheriges Planungsrecht
3. Aufhebungsverfahren
4. Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes
5. Kosten/Entschädigung
6. Rechtsgrundlagen

Teil B Umweltbelange/Umweltbericht

¹ Aufgrund der Aktualisierung des Altlastenkatasters des Kreises Mettmann (Stand Dezember 2016) erfolgte die Neuzeichnung der Flächen und Ergänzung des Sachstands. Zudem wurde die Einwohnerzahl zum Plangebiet (Kapitel 1) aktualisiert. Änderungen und Ergänzungen sind **kursiv/fett** dargestellt.

1. Lage, Zustand und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hilden-Nord und wird begrenzt durch die Herderstraße im Osten, die Südgrenze des Flurstückes 922 im Norden, die Ostgrenze des Flurstückes 1329 im Westen, ebenso im Westen durch die Südgrenzen der Flurstücke 607 und 559, die Westgrenzen der Flurstücke 866, 867, 1503, 1032 und die Hans-Sachs-Straße, die Südgrenzen der Flurstücke 1359, 1311, 1495, 827, 958, die Westgrenzen der Flurstücke 1446, 1445, 1220, 1221, 441, 1663 sowie die Südgrenzen der Flurstücke 1663 und 1635, die Westgrenzen der Flurstücke 1610 und 1500, die Südgrenzen der Flurstücke 1500 und 1501 im Süden.

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebietes Hilden-Nordwest und wird daher zum großen Teil gewerblich genutzt. Die daneben vorhandene Wohnbebauung ist unterschiedlich strukturiert: neben teils ehemaligen Betriebswohnungen (gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig) gibt es auch „Sonstiges Wohnen“.

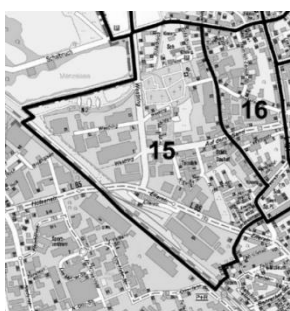
Das Plangebiet ist ca. 20 Hektar groß. Es ist weitgehend bebaut und großflächig versiegelt. Die Bebauung ist zum großen Teil ein- und zweigeschossig. Nur im Nordwesten sind noch Teile von Gewerbegrundstücken unbebaut, diese sind meist nur am Rand mit Bäumen bestandene Grünflächen. Weitere Grünflächen sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet liegen ein Teil der Hildener „Automeile“ sowie der städtische Bauhof. Größere Herstellungsbetriebe sind Wachtel Backtechnologie sowie die Firma Benninghoven (Baumaschinen, Stammwerk). Der Pharma-Großhändler Von der Linde hat seinen Standort an der Herderstraße von einigen Jahren aufgegeben. Sein Tochter-Unternehmen Caesar & Loretz ist weiterhin an der Herderstraße ansässig. Ein Teil des ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Unternehmens Von der Linde wird derzeit für Wohnungen für Flüchtlinge ausgebaut und steht seit Mai 2017 für diese Nutzung zur Verfügung. Der Bereich südlich der Straße Auf dem Sand wird im Wesentlichen von kleineren Gewerbebetrieben genutzt, die häufig direkt mit Wohngebäuden verbunden sind.

An das Plangebiet grenzen an: im Nordwesten der Nordfriedhof, im Norden ein Wohngebiet und im Süden das Möbelhaus Hardeck sowie ein Wohngebiet. In den übrigen Bereichen grenzen weitere Gewerbegrundstücke an.

Das Gebiet wird erschlossen durch die Straße Auf dem Sand und die Herderstraße. Die Hans-Sachs-Straße geht zudem in Form eines Halbrings von der Straße Auf dem Sand ab. Ein südlicher Teilabschnitt der Herderstraße ist Teil einer Tempo 30-Zone. Entlang der Straßen sind viele öffentliche Stellplätze untergebracht.

Das Plangebiet ist infrastrukturell mit allen erforderlichen Elektro- und Kanalleitungen voll erschlossen. Es liegt im Versorgungsbereich (500m-Umkreis) des Aldi-Marktes an der Gerresheimer Straße, weitere Nahversorgungsmärkte gibt es jedoch nicht. Verschiedener zentrenrelevanter Bedarf ist in den Möbelhäusern Hardeck und Boss sowie im Obi-Markt im Umfeld des Plangebiets erhältlich.

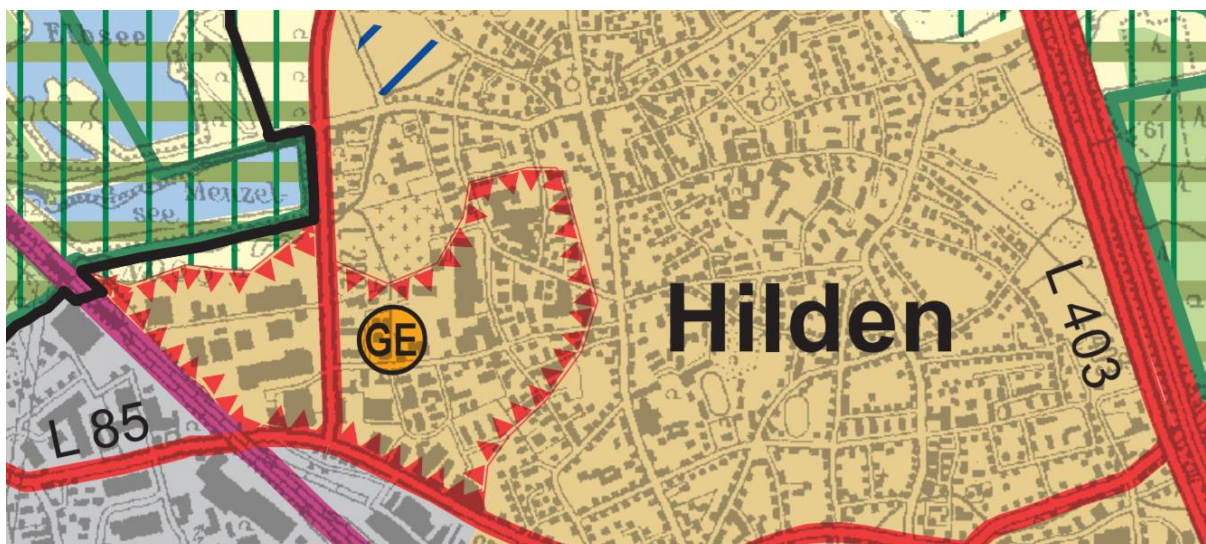


Das Plangebiet ist Teil des Statistischen Bezirks Nr. 15 der Stadt Hilden. In diesem Bezirk leben insgesamt ca. **1840 Personen**, davon **im Plangebiet ca. 596 Personen**.

(Quelle: *Statistische Daten des Einwohnermeldeamts der Stadt Hilden, Stand 02.02.2018*)

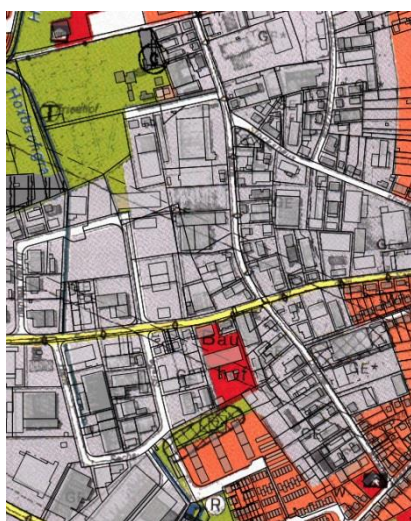
2. Bisheriges Planungsrecht

Im Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99)“ liegt das Plangebiet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB). Auch im Entwurf des Regionalplans für die Region Düsseldorf (RPD) befindet sich das Plangebiet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB), und zwar abgesehen vom südlichen Randbereich des Plangebiets insgesamt in einer für Gewerbe zweckgebundenen Fläche des ASB, siehe Ausschnitt:



(Quelle: http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/pdf_rpd_2e_062016/Gesamtplan_Juni2016.pdf, Bezirksregierung Düsseldorf, Verfahrensübersicht zur Erarbeitung des Regionalplans Düsseldorf (RPD), 11.05.2017)

Vom Landschaftsplan des Kreises Mettmann ist das Plangebiet nicht betroffen. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Hilden aus dem Jahr 1993 weist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ (Gewerbegebiet) aus. Lediglich die Gemeinbedarfsfläche des Städtischen Bauhofs (Auf dem Sand 31) und eine kleine Grünfläche (Flurstück 1484) sind hiervon ausgenommen, die im FNP ausgewiesene Grünfläche ist jedoch teilweise überbaut.



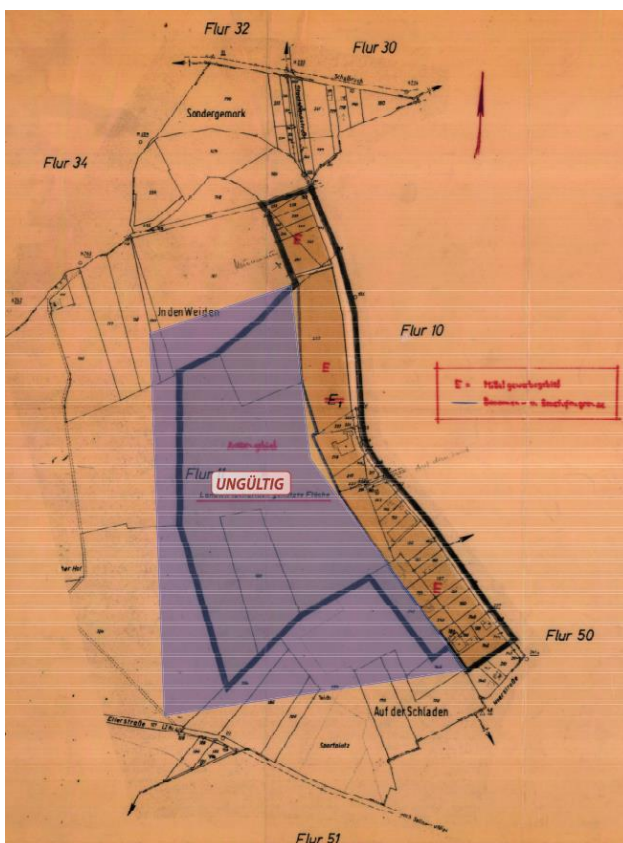
Im Maßnahmenkonzept des Grünordnungsplans der Stadt Hilden ist die Entwicklung oder Ergänzung von Baumreihen längs der Herderstraße und der Straße Auf dem Sand vorgesehen, wie auf dem Ausschnitt des Maßnahmenplans zu sehen:

(links: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hilden von 1993 mit rechtskräftigen Änderungen, rechts: Ausschnitt aus dem Grünordnungsplan Hilden GOP, Umweltbüro Essen, 2001)

Der Bebauungsplan Nr. 105 ist ein übergeleiteter sog. „Bauzonen- und Baustufen-Plan“, der am 06. April 1962 rechtskräftig wurde.

Er setzt zeichnerisch und durch textliche Erläuterungen ein ca. 85 - 90m tiefes Mittelgewerbegebiet an der Herderstraße sowie westlich direkt angrenzend ein „Außengebiet“ mit landwirtschaftlich genutzter Fläche fest. Dies entspricht der Zielsetzung der Stadt Hilden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105: „Im Leitplan der Stadt Hilden ist eine Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen“ (Erläuterungen zum Durchführungsplan Nr. 105 – Bauzonen und Baustufen“).

Da eine Bebauungsplanakte zu diesem Bauzonen- und Baustufenplan nicht mehr vorhanden ist, sind keine weiteren städtebaulichen Zielsetzungen oder Hintergründe aus der Zeit der Aufstellung bekannt.



Bebauungsplan Nr. 105 (ohne Maßstab)

In den Erläuterungen zum Plan wird zur zulässigen Nutzung ausgeführt bzw. festgesetzt, dass im Mittelgewerbegebiet

- alle Anlagen zulässig sind, die in § 7, I.B., Ziff. 3 e der Bauordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf genannt sind, mit Ausnahme besonders störender Betriebe, die nach § 16 Reichsgewerbeordnung einer besonderen Genehmigung bedürfen.
- ausnahmsweise Wohnungen bzw. Wohnhäuser für das zur Bewachung erforderliche Aufsichtspersonal zulässig sind.

Zur Bauweise ist festgesetzt, dass

- die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen zweigeschossig zu errichten sind.
- im Anschluss an Wohngebäude eine Freifläche mindestens gleicher Grundfläche, wie das Gebäude geschaffen werden muss.
- eine offene Bauweise mit Grenzabstand von mindestens 4,0m einzuhalten ist,
- eine geschlossene Bauweise nur ausnahmsweise und mit Einverständnis des Grundstücksnachbarn zulässig ist, und nur wenn im Bauwuch eine Gebäudehöhe von 4,00 m nicht überschritten wird,
- die zulässige Baumasse 4,00 m³ je m² Grundstücksfläche beträgt,
- 75% der Grundstücksflächen bebaut werden dürfen.

Außerdem wird festgesetzt, dass

- die Mindestgröße der Grundstücke 1000m² betragen muss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 wurde in den Jahrzehnten seit der Rechtskraft des Plans in vielen Bereichen durch folgende rechtskräftige Bebauungspläne überplant:

Der Bebauungsplan Nr. 66 A (rechtskräftig 1969; südlich der Straße Auf dem Sand) überplant die landwirtschaftliche Fläche mit einem Gewerbegebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 66, 4. Änderung (rechtskräftig 2011) überplant den gesamten Bereich nördlich der Straße Auf dem Sand sowie eine kleine Ecke im südwestlichen

Teilgebiet (das im Bebauungsplan Nr. 105 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird) als Gewerbegebiet.

Die Fläche südlich der Straße Auf dem Sand ist zudem durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 502 (rechtskräftig 2013) überplant worden. Dieser Bebauungsplan beschränkt die Zulässigkeit im Hinblick auf Spielhallen, Vergnügungsstätten und Einrichtungen der Erotikbranche sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Zudem weist er auf die Einhaltung der Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten hin.

Ein Bereich südlich der Straße Auf dem Sand und westlich der Herderstraße sowie ein zur heutigen Straßenfläche der Herderstraße nördlich der Straße Auf dem Sand gehörender Streifen von ca. 6 - 11m Breite sind bisher nicht überplant. Für diese Bereiche gilt bis heute die Ausweisung „Mittelgewerbegebiet“ (siehe Abbildung; der Bereich ist im Luftbild orange gekennzeichnet).



Plangebiet (grün) mit Kennzeichnung „Mittelgewerbegebiet“ (orange)

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Hilden aus dem Jahr 2005 empfiehlt, in dem Bereich, in dem das Plangebiet liegt, keine neuen Einzelhandelsstandorte auszuweisen. Ein neues Einzelhandelskonzept wird derzeit erarbeitet, für diesen Bereich ist jedoch nicht mit einer Änderung dieser Empfehlung zu rechnen.

3. Aufhebungsverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Kommunen, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Durch die Bebauungspläne soll eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden. Hierzu treffen sie rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Bebauungspläne werden bei Bedarf durch dem jeweiligen Bebauungsplan zugeordnete Änderungspläne oder wie im vorliegenden Fall durch sonstige neue Bebauungspläne den städtebaulichen Vorstellungen und Erfordernissen angepasst. Entsprechen Bebauungspläne nicht mehr den Anforderungen an die bebaute Umwelt, so können sie aufgehoben werden.

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten ebenso wie für ihre Änderung oder Ergänzung die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 8 BauGB. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB (siehe § 13 Abs. 1) oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (siehe § 13 a Abs. 4) ist jedoch nicht zulässig. Die Aufhebung muss als vollständiges Planverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

4. Anlass und Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes

Da der Bebauungsplan in anderen Bereichen durch neuere Bebauungspläne überplant worden ist, gilt die im Bebauungsplan Nr. 105 getroffene Festsetzung „Mittelgewerbegebiet“ neben einer Teilfläche der Herderstraße im Wesentlichen nur noch für einen Streifen entlang

der Westseite der Herderstraße und südlich der Straße Auf dem Sand. Dieser Bereich wird von vielen kleinen Betrieben genutzt, wobei die gewerbliche Bebauung hier häufig mit Wohnnutzungen und –gebäuden verbunden ist.

Die westlich des „Mittelgewerbegebiets“ festgesetzte Landwirtschaftliche Fläche ist gänzlich überbaut und wird als Gewerbegebiet genutzt.

Die Ausweisung „Mittelgewerbegebiet“ ist problematisch, da sich der Grund für diese Ausweisung heute nach mehr als 40 Jahren nicht mehr ohne weiteres nachvollziehen lässt, und eine Gebietskategorie „Mittelgewerbe“ heute nicht mehr existiert. Die Festsetzungen auf der Planurkunde schließen lediglich stark störende Betriebe gemäß dem heute nicht mehr existierenden § 16 der Gewerbeordnung aus, während beispielsweise Vergnügungsbetriebe statthaft sind. Eine Beibehaltung des Bebauungsplanes Nr. 105 würde die unklare Mittelgewerbe - Ausweisung beibehalten:

Die Unterscheidung in Klein-, Mittel- und Großgewerbe wurde im 19. Jahrhundert nach den Produktionsformen, der wirtschaftlichen Kraft und der Größe der Betriebe sowie dem sozialen Stand der in den Betrieben arbeitenden Personen getroffen:

„Gewerbebetrieb (...)“

Auf dem Gebiet des Gewerbewesens im engern Sinn, d. h. der berufsmäßigen Bearbeitung von Rohstoffen, um aus ihnen Güter von höherem Wert herzustellen, unterscheidet man (...) Groß-, Mittel- und Kleinbetrieb. Die letztere Unterscheidung beruht auf der Größe des Betriebes, insbesondere auf der Zahl der im Betrieb thätigen Personen, auf der Größe des zur Verwendung kommenden stehenden und umlaufenden Kapitals und auf dem Umfang des Roh- und Reinertrags. (...)

In den kleinen Unternehmungen ist der Unternehmer auch als Arbeiter mitthätig, die Geschäftsleitung nimmt nur einen kleinen Teil seiner Zeit und Kraft in Anspruch (...). In großen Unternehmungen erfordert dagegen die eigentliche Unternehmerarbeit die Zeit und Kraft eines Menschen (...).

In der Mitte zwischen beiden stehen die mittlern Unternehmungen. In ihnen nehmen die Unternehmer (größere Handwerker, kleine Fabrikanten) in der Regel auch noch, aber nur in geringerem Grad als der kleine, an der ausführenden Arbeit teil. Hilfspersonen sind stets in ihnen thätig, Kapital ist für Anlage und Betrieb mehr als bei der kleinen Unternehmung erforderlich.“

Meyers Konversationslexikon, Autorenkollektiv, Verlag des bibliographischen Instituts, Leipzig und Wien, Vierte Auflage, 1885-1892 (Quelle: <http://www.retrobibliothek.de>)

In den nach dem zweiten Weltkrieg auf Grundlage des Baupolizeirechts (hier: Bauordnung (Baupolizeiverordnung) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 1. April 1939) entstandenen Durchführungsplänen wurde der Begriff Mittelgewerbe als Gebietskategorie aufgenommen. Wenngleich die Festsetzungen der Durchführungspläne fortbestehen, ist das zugrunde liegende Baurecht heute nicht mehr gültig.

Gewerbebetriebe werden heute baurechtlich nach ihren Auswirkungen auf die Umgebung bspw. durch Lärm und Emissionen, sowie nach ihrer Wirtschaftskraft unterschieden. Den Begriff „Mittelgewerbe“ gibt es nicht mehr, auch die Begriffe „Großgewerbe“ und „Kleingewerbe“ sind im Baurecht nicht vorhanden:

Im Gegensatz zu anderen Gewerbebetrieben sind „Kleingewerbe“-Unternehmen im handelsrechtlichen Sinne Unternehmen, die „nach Art oder Umfang [.. keinen] in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordern“ (§1 Abs. 2 Handelsgesetzbuch HGB) und nicht den Vorschriften des HGB unterliegen, sondern jenen des Bürgerlichen Gesetzbuchs BGB. Sie können baurechtlich je nach ihrer gewerblichen Ausrichtung in fast allen Baugebieten gemäß BauNVO untergebracht werden, großflächige (Einzel-) Handelsbetriebe jedoch nur in Sondergebieten und Kerngebieten.

Der Begriff der gewerblichen Anlagen und gewerblichen Betriebe wurde in den baurechtlichen Vorschriften, die vor Inkrafttreten der BauNVO galten, eng verstanden. So unterschied § 1 Abs. 1 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGBl. I S. 104), die in der Einleitung zur BPVO genannt ist, ausdrücklich zwischen

Gewerbe- und Geschäftsgebieten. Ausschließlich in letzteren sollten Einzelhandelsgeschäfte und -betriebe zulässig sein. In Geschäftsgebieten ließ man ‚gewerbliche Anlagen‘ nur eingeschränkt und in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe überhaupt nicht zu (weder Waren- oder Kaufhäuser noch Läden).

Die Gebietsart Mittelgewerbe (E) lässt gemäß § 7 der Bauordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 01.04.1939 (BPVO), die vor der BauNVO galt, die Errichtung von gewerblichen Anlagen und Gebäuden für industrielle Nutzung zu, außerdem ist die Realisierung von Vergnügungsstätten in Mittelgewerbegebieten möglich.

Aus diesen Gründen hält es die Verwaltung aus Gründen der Rechtssicherheit für sinnvoll, von einer Bebauungsplanänderung des übergeleiteten Durchführungsplanes mit den Festsetzungen eines heute nicht mehr genau definierbaren Mittelgewerbes abzusehen, und stattdessen den Bebauungsplan Nr. 105 aufzuheben. Die o.g. anderen Bebauungspläne, die für Teile des Plangebietes heute Gültigkeit haben, bleiben hiervon unberührt und regeln weiterhin die zulässige Bodennutzung in ihrem Bereich. Lediglich in dem Bereich der südlichen Herderstraße, in dem heute noch das „Mittelgewerbegebiet“ gilt, richtet sich die bauliche Zulässigkeit von Vorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

In Bezug auf die zulässigen Nutzungen ist das Gebiet durch den Bebauungsplan Nr. 502 überplant, der Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten sowie zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließt. Angesichts der beschriebenen Struktur des Gebietes, die einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entspricht, wird davon ausgegangen, dass auch Speditionen/ Logistikbetriebe nach § 34 BauGB hier nicht zulässig wären. Das planerische Ziel, an dieser Stelle andere, nicht-störende kleinere Gewerbebetriebe weiterhin zu ermöglichen, wird mit einer Regelung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB ebenfalls erreicht. Da das Gebiet hinsichtlich seiner Bebauung wie auch hinsichtlich der Nutzung einheitlich als Gewerbegebiet geprägt ist, sollte diese Regelung gut zu handhaben sein.

Daher hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in seiner Sitzung am 15.10.2008 einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 105 gefasst.

5. Kosten/Entschädigung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 für den Bereich Auf dem Sand / Herderstraße / Hans-Sachs-Straße entstehen der Stadt Hilden weder investive Kosten noch Kosten für Gutachten o.ä.

Bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes könnten grundsätzlich für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte könnten für die Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Architektenhonorare) eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn durch die Aufhebung des Bebauungsplanes diese Aufwendungen an Wert verlieren (§ 39 BauGB).

Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstückes nicht nur unwesentlich gemindert wird. Bei dem hier vorliegenden, mehr als sieben Jahre rechtsverbindlichen Plan und der gesicherten Erschließung wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant (§ 42 BauGB).

Im vorliegenden Fall treffen beide Alternativen nicht zu.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes mit anschließender Anwendung des § 34 BauGB wird der Charakter als gewerbliche Baufläche nicht berührt. Die ausgeübte Nutzung der Grundstücke für „gewerbliche Zwecke“ und zum geringeren Teil für Wohnzwecke wird nicht eingeschränkt. Es gibt im bisherigen Plangebiet auch keine für eine gewerbliche Bebauung vorgesehenen Grundstücke, die noch nicht bebaut sind und nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes diese Eigenschaft verlieren würden. Darüber hinaus lässt der § 34 BauGB Weiterentwicklungen der Gebäude durchaus zu. Die Erschließung des Gebietes ist vollständig gesichert.

Aus diesen Gründen kann zum heutigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass es keine Ansatzpunkte für etwaige Entschädigungszahlungen gibt.

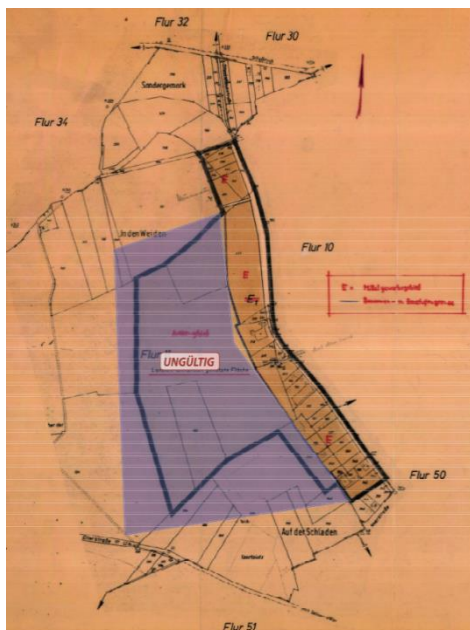
6. Rechtsgrundlagen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Hilden, den 29.08.2017
Im Auftrag

L. Groll
SGL

Teil B Umweltbelange/Umweltbericht



(Bebauungsplan Nr. 105 (ohne Maßstab))

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einen Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet werden. Dies ist auch für eine Aufhebung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes und seiner Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 105 ist ein Durchführungsplan / „Bauzonen- und Baustufen-Plan“, der am 06. April 1962 rechtskräftig wurde.

Das Plangebiet liegt im Hildener Norden westlich der Herderstraße, die Straßenfläche der Herderstraße ist teilweise mit einbezogen.

Da eine Bebauungsplanakte zu diesem Bauzonen- und Baustufenplan nicht mehr vorhanden ist, sind keine weiteren städtebaulichen Zielsetzungen oder Hintergründe aus der Zeit der Aufstellung bekannt.



(Ausschnitt: Festsetzungen „Mittelgewerbegebiet“, Bauzonen- und Baustufengrenze, Landwirtschaftlich genutzte Fläche „Außengebiet“)

Der Bebauungsplan Nr. 105 enthält Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Er definiert durch die Darstellung einer Bauzonen- und Baustufengrenze den bebaubaren Bereich, der durch die Kennzeichnung „E“ als Mittelgewerbegebiet gekennzeichnet ist, in Abgrenzung zur dargestellten landwirtschaftlichen Fläche, die außerdem als Außenbereich gekennzeichnet ist. Er stellt durch farbliche Abgrenzung (ohne weitere Kennzeichnung) den Straßenverlauf dar.

In Textform wird in den Erläuterungen zum Plan festgesetzt, dass:

- industrielle Gewerbebetriebe sowie erforderliche Nebenanlagen (Arbeitieraufenthaltsräume, Büros, Lagerräume, Verkehrsgebäude, Wohnungen für das Aussichtspersonal) zulässig sind
- „ausnahmsweise in höchstens 20m breiten Baulücken zwischen vorhandenen Wohnhäusern weitere Wohnhäuser zugelassen werden“ können [§ 7, I.B., Ziff. 3 e der

Bauordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf, entnommen aus: <http://nrw-baurecht.de/viewtopic.php?t=382>].

- besonders störende Betriebe ausgeschlossen sind. Der § 16 der Reichsgewerbeordnung regelt die Art der Anlagen, die einer besonderen
- Genehmigung bedürfen (nach http://germanhistorydocs.ghi-dc.org/pdf/deu/521_Gesetz_Gewerbefreiheit_164.pdf).

Die Bauweise ist folgendermaßen festgesetzt:

- Wohnungen sind zweigeschossig zulässig.
- Im Anschluss an Wohngebäude muss eine Freifläche gleicher Grundfläche, wie das Gebäude geschaffen werden.
- offene Bauweise mit Grenzabstand von mindestens 4,0m,
- geschlossene Bauweise nur ausnahmsweise und mit Einverständnis des Grundstücksnachbarn, und nur wenn im Bauwich eine Gebäudehöhe von 4,00 m nicht überschritten wird,
- zulässige Baumasse 4,00 m³ je m² Grundstücksfläche,
- Grundflächenzahl 0.75,
- Grundstücksgröße mindestens 1000 m².

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 entfallen diese Festsetzungen und werden in den durch andere Bebauungspläne überplanten Bereichen durch die dort getroffenen Festsetzungen ersetzt. In den übrigen Bereichen greifen nach der Aufhebung die Maßgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

1.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde (...) durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 105 werden diese Grundsätze nicht in Frage gestellt oder gefährdet. Durch die Anwendung des § 34 BauGB entstehen keine neuen Bauflächen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 105 ist bereits vollständig baulich genutzt. Es können daher keine neuen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden.

1.3 Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Auf die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen wirken insbesondere folgende schädlichen Umweltauswirkungen ein:

- Immissionen durch Feinstäube sowie durch Lärm durch Verkehr und Gewerbe
- Mangel an Grünflächen und Erholungsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 105 enthält bezüglich des Themas **Verkehrslärm** keine Aussagen. Die Belastung durch die Immissionen ändert sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht, da dieser keine Änderungen der Nutzung mit sich bringt. Die künftig zulässigen Nutzungen sind durch andere vorhandene Bebauungspläne begrenzt, die schon heute der Genehmigung von Vorhaben zugrunde liegen. In einem kleinen Teil des Plangebietes richtet sich die Beurteilung neuer Nutzungen künftig nach § 34 BauGB. Da die Umgebung dieses Gebietes jedoch baulich und nutzungsmäßig eindeutig vorgeprägt ist, sind keine Nutzungen mit höheren Immissionsgraden zu erwarten.

Der Mangel an Grünflächen im Plangebiet lässt sich weder auf die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 105 zurückführen, noch wird er durch die

Aufhebung des Bebauungsplans berührt. Er ist aufgrund der starken Versiegelung und intensiven Nutzung des Gewerbegebiets nicht durch neue Ausweisungen aufhebbar. Verbesserungen können sich höchstens dann ergeben, wenn bei neuen Nutzungen die Vorschriften der Satzung über Grünflächen in Gewerbegebieten angewendet werden. Diese bleibt auch bei Aufhebung des Bebauungsplans wirksam.

Bewertung:

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 bedingt keine Verschlechterungen für das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Diese sind insbesondere entlang der südlichen Herderstraße und teilweise der Straße Auf dem Sand eher kleingewerblich, in anderen Bereichen teilweise auch größere Produktionsbetriebe.

Größere zusammenhängende Grünbereiche gibt es nicht, lediglich im Nordwesten sind noch Teile von Gewerbegrundstücken unbebaut, diese sind meist nur am Rand mit Bäumen bestandene Grünflächen. Größere „selbständige“ Grünflächen sind nicht vorhanden. An den Wohngebäuden im Plangebiet gibt es Hausgärten sowie an einigen Gewerbegebäuden als Abstandsräume oder im Einzelfall gärtnerisch gestaltete Restflächen. Diese Grün- und Freiflächen bieten regelmäßig – wenn überhaupt – nur Lebensraum für „Kulturfolger-Arten“ in Flora und Fauna.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 werden keine neuen Flächen versiegelt. Da die vorhandenen Gärten bzw. Grünflächen durch die Anwendung der sonstigen vorhandenen Bebauungspläne sowie des § 34 BauGB und der Satzung über die Grünflächen in Gewerbegebieten geschützt sind, wird eine Versiegelung neuer Flächen durch die Aufhebung auch nicht ermöglicht.

Bewertung:

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 bedingt keine Verschlechterungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Luft und Klima

Schutzziele in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion.

Gemäß dem LANUV-Fachbericht 74 „Klimawandel und Klimafolgen in Nordrhein-Westfalen – Ergebnisse aus den Monitoringprogrammen 2016“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen 2016, zählt ganz „NRW (...) zum warmgemäßigten Regenlima mit kühlen Sommern und milden Wintern (Köppen 1936).“ Der Fachbericht führt aus, dass die „Folgen der meteorologischen Veränderungen (...) für die Menschen in NRW vor allem in den Städten und Ballungsräumen spürbar (sind): hier kommt es im Sommer durch stadtklimatische Effekte verstärkt zu Hitzebelastung. Auch das häufigere Auftreten von Starkregenereignissen und Stürmen in Städten rückt (...) mehr und mehr in das öffentliche Interesse. (...) NRW ist als das am dichtesten besiedelte Bundesland Deutschlands in besonderem Maße vom Klimawandel betroffen – aber gleichzeitig auch in besonderem Maße dafür verantwortlich. Hier werden ein Drittel aller in Deutschland entstehenden Treibhausgase emittiert. (...)“

Aus diesen Gründen hat der Landtag Nordrhein-Westfalen 2013 ein Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in Nordrhein-Westfalen beschlossen. Die hier festgelegten Klimaschutzziele betreffen die Senkung der Treibhausgasemissionen in Nordrhein-Westfalen. Eine Vorbildfunktion für die Umsetzung der Ziele haben unter anderem die Gemeinden.

Zur Umsetzung der Klimaschutzziele hat der Landtag Ende 2015 einen ersten Klimaschutzplan beschlossen. Dieser Plan enthält Maßnahmen für den Klimaschutz und für die Klimafolgenanpassung. „Die für den Klimaschutzplan entwickelten Maßnahmen zielen vor allem darauf ab, Ansätze für eine klimasensible Stadt- und Quartiersentwicklung durch konkrete Förderprogramme – etwa für die Beseitigung von kommunalen Gründefiziten – sowie durch Beratungsprogramme zu unterstützen.“ (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, Klimaschutz wächst von unten: Der Klimaschutzplan NRW im Überblick, Stand Oktober 2015)

Die Stadt Hilden hat im Jahr 2008 ein Klimagutachten in Auftrag gegeben. Die auf das Plangebiet bezogenen Ergebnisse des Gutachtens sind folgende:

Feinstaubbelastung

In Bezug auf die Feinstaubbelastung wird im Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden“ von 2009 festgestellt, dass die Belastung im Plangebiet für Hildener Verhältnisse vergleichsweise niedrig ist.

Kaltluftströme

Freiflächen mit einer nennenswerten Kaltluftproduktion stellen klima- und immissionsökologische Ausgleichsräume dar. Kleine innerstädtische Grünflächen liefern in der Regel nur geringe Kaltluftströme, so dass sie ihre bauliche Umgebung kaum beeinflussen.

Im Plangebiet als einem stark verdichteten gewerblichen Bereich ist hingegen ein deutliches Gründefizit zu verzeichnen. „Die höchsten Temperaturen innerhalb der Bebauung treten im Innenstadtbereich sowie auf den Gewerbeflächen mit hohem Versiegelungsgrad auf. (...) hohe Temperaturen sind auch im Bereich ausgedehnter Gewerbegebiete wie z.B. im westlichen und nördlichen Stadtteil anzutreffen.“ (Gutachten „Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden“, 2009)

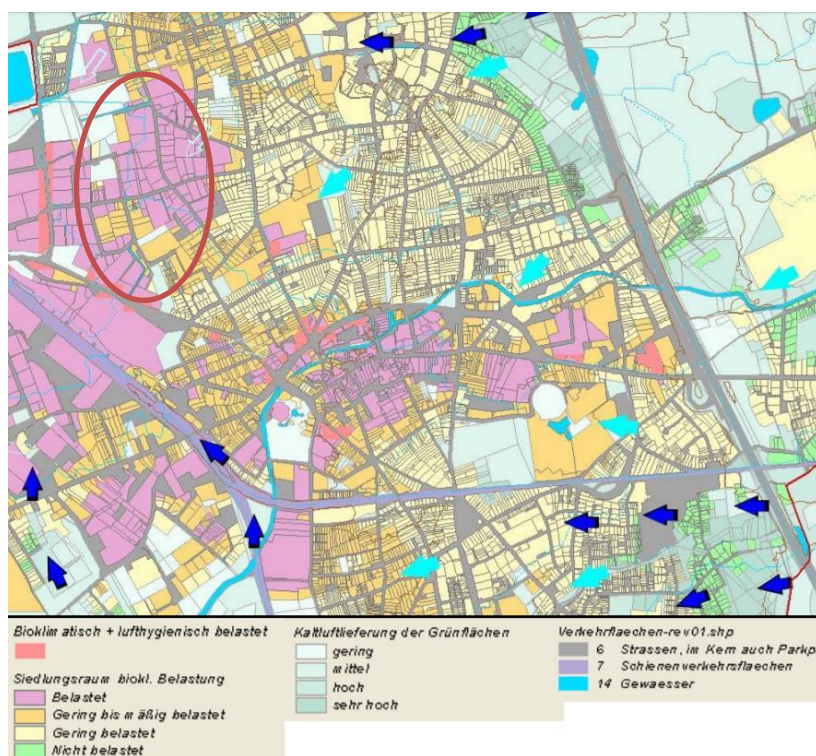


Abb. 7.1: Klimafunktionen im zentralen und östlichen Bereich von Hilden.

(Abbildung aus: Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, 2009, S. 52)

Wie in der Abbildung 7.1 der Untersuchung über Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden von 2009 zu sehen, ist das Plangebiet (Lage innerhalb dem mit einer Ellipse gekennzeichneten Bereich) bioklimatisch belastet. Nur geringe Kaltluftströme aus der nordöstlichen Richtung dringen bis hierher vor. Die stark versiegelten Flächen heizen sich dadurch stark auf, und es gibt keine Kaltluftentstehungsgebiete im Plangebiet. Es gibt nur kleine gering belastete Flächen. (s.o., Abb. 7.1: Klima- und immissionsökologische Funktionen im Stadtgebiet Hilden, 2009)

Das Gutachten empfiehlt für Flächen mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung, keine weitere Verdichtung zu ermöglichen und die Durchlüftung zu verbessern. Zudem sollte der Vegetationsanteil erhöht, die Freiflächen erhalten und ggf. Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dies ist jedoch im Plangebiet weder mit dem Bebauungsplan Nr. 105, noch bei einer planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB möglich, da das Gebiet abgesehen von den Straßen zum größten Teil in privater Hand und als Gewerbegebiet genutzt ist. Eine kleinteilige Entsiegelung sowie Begrünungsmaßnahmen könnten allenfalls bei Neunutzungen aufgrund der Satzung für Grüngestaltung von Gewerbegebieten durchgesetzt werden.

Bewertung

Diese bestehende klimatische Situation wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 weder verstärkt, noch ist eine Veränderung zum Besseren zu erwarten, da das Gewerbegebiet intensiv genutzt und mit Ausnahme der Erschließungsflächen sowie der Flächen des Städtischen Bauhofes und des Grundstücks der ehemaligen Firma Linde in privater Hand ist.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 hat auch keine Auswirkung auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet, denn es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, keine Frischluftbahnen zugebaut und keine neuen Schadstoffemittenten zugelassen.

Schutzgut Landschaft/Stadtbild

Das Plangebiet liegt inmitten einer dichten Bebauungsstruktur aus Wohngebieten im Norden und Süden und Gewerbegebieten im Osten und Westen sowie Südwesten. Lediglich im Nordwesten grenzt als Grünfläche der Nordfriedhof an.

Bewertung:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105 ergibt sich weder für die Art oder Dichte der Bebauung, noch für die zulässigen Nutzungen des Gebietes oder das Landschaftsbild eine Änderung, das Schutzgut wird nicht berührt.

Schutzgut Boden

Durch die jahrzehntelange Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet gibt es keine natürlichen Böden mehr in diesem Bereich, er ist insgesamt durch den Menschen beeinflusst. Die Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann (2015) kennzeichnet das Plangebiet insgesamt als „versiegelt und stark beeinflusst“. Weitere Aussagen werden nicht getroffen. Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind folgende altlastverdächtige Flächen im Plangebiet verzeichnet:

Nördliche Herderstrasse:

- **35471/12 Hi**, Altlastenklasse 3 (altlastverdächtige Fläche), 1367 m² groß. Im Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015) gibt es keine Informationen zu dieser Fläche.
- **35471/10 Hi**, Altlastenklasse 2 (keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung), 29622 m² groß, Betriebsgelände der ehemaligen Fa. von der Linde chem. pharm. Erzeugnisse GmbH. **Im Rahmen eines Teilabrisses wurde 2014 eine orientierende Altlastenuntersuchung für die mittlere Teilfläche vorgelegt, aus der hervorgeht, dass in diesem Bereich keine Schadstoffe in den Untergrund gelangt sind. Ende 2015 bestand der Wunsch der Stadt Hilden, die nördliche Teilfläche als Flüchtlingsunterkunft zu nutzen. Auf diesen Flurstücken wurde eine Betriebstankstelle und ein Gefahrstofflager genutzt. Zudem waren Werkzeughallen in Betrieb und vereinzelte Kellerbereiche wiesen Verdachtsmomente auf Eintrag von Schadstoffen ins Erdreich auf. Daher beauftragte die Stadt ein Gutachten, welches die Gefahrenpunkte untersucht hat und darin feststellt, dass nach BBodSchV keine Gefahren durch den ehemaligen Betrieb der Fa. Linde vorhanden sind. Dies gilt auch für eine mögliche spätere Wohnnutzung. Eingriffe**

in den Untergrund sind dennoch zukünftig gutachterlich zu begleiten, um die unter der Versiegelung vorhandenen Schlacken ordnungsgemäß zu entsorgen.

Auf dem Sand:

- **35471/4 Hi**, Altlastenklasse 3 (altlastverdächtige Fläche), 1336 m² groß. Im Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015) gibt es keine Informationen zu dieser Fläche.
- **35471/5 Hi**, Altlastenklasse 3 (altlastverdächtige Fläche), 126 m² groß. Im Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015) gibt es keine Informationen zu dieser Fläche.

Hans-Sachs-Straße:

- **35471/16 Hi**, Altlastenklasse 3 (altlastverdächtige Fläche), 1991 m² groß. Im Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015) gibt es keine Informationen zu dieser Fläche.
- **35471/18 Hi**, Altlastenklasse 3 (altlastverdächtige Fläche), 2401 m² groß. Im Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015) gibt es keine Informationen zu dieser Fläche.
- **35471/20 Hi**, Altlastenklasse 2 (keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung), 2556 m² groß, Kfz-Betriebe Hans-Sachs-Straße. „keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung“. Es wurden Untersuchungen und eine weiterführende Gefährdungsabschätzung durchgeführt und daraufhin Messstellen erstellt. Bei Beprobungen 2000 und 2014 wurden keine relevanten LCKW-Konzentrationen festgestellt, „sodass Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich werden. (...) Seitens des Kreises werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Messstellen können gelegentlich zur Grundwasserüberwachung herangezogen werden.“ (Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015))

An der südlichen Herderstrasse:

- **35471/9 Hi**, Altlastenklasse 7 (sanierte Fläche ohne Überwachung) „ehemalige Druckerei Herderstraße 11“, 4554 m² groß. Im Sachstandsbericht zum Altlastenkataster (Stand 2015) werden keine Informationen hierzu gegeben. ***Durch das kreisweite Untersuchungsprogramm für orientierende Altlastenuntersuchungen wurde das Grundstück gutachterlich untersucht. Betriebsbedingte Verunreinigungen wurden nicht festgestellt. Lediglich auf dem teils unbefestigten Parkplatz konnte eine dunkle Verfärbung beobachtet werden. Es zeigte sich in den Analysen, dass deutlich erhöhte MKW-Gehalte auf einen oberflächennahen Eintrag von Motoröl hindeuten. In der Folge wurde dieser Schaden bis in eine Tiefe von 0,5 m ausgekoffert und mit schadstofffreiem Boden verfüllt. Wie der gutachterliche Abschlussbericht dokumentiert, fielen dabei insgesamt 11,8 t MKW-belasteter Boden an. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.***

Bei zukünftigen Bauvorhaben im Bereich der im Altlastenkataster geführten Flächen ist weiterhin die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Zudem grenzen verschiedene weitere Altlastenverdachtsflächen an das Plangebiet an.

Bewertung:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes treten keine Änderungen der Situation in Bezug auf die Altlastenverdachtsflächen ein.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befindet sich der Hoxbachgraben, der Oberflächenwasser in den Hoxbach im Norden der Stadt Hilden leitet. Dieser entspringt in Haan und fließt westlich von Hilden in die Düssel. Es gibt im Plangebiet keine Hochwassergefährdungsbereiche oder Überschwemmungsflächen, und auch keine schutzwürdigen Flächen in Bezug auf das Wasserspeichervermögen.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im „Trennsystem“, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Kanalleitungen entsorgt.

Bewertung:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird die bestehende Situation nicht geändert. Es gibt daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105 sind keine Gebäude oder Bodendenkmäler unter Denkmalschutz gestellt.

Bewertung:

Da die Aufhebung des Bebauungsplans weder neue oder zusätzliche Abrissmaßnahmen, noch Baumaßnahmen ermöglicht, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden (erheblichen) Auswirkungen auf die Schutzgüter treten nach Aufhebung des Bebauungsplanes auch keine negativen Wechselwirkungen ein.

1.4 Entwicklung des Umweltzustandes / Prognose

Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes Nr. 105 gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen.

In Bezug auf die im Westen des Plangebietes festgesetzte landwirtschaftliche Fläche sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 105 jedoch durch die tatsächlich stattgefundenene Entwicklung zu einem intensiv genutzten Gewerbegebiet seit Jahrzehnten überholt. Der Bereich ist tatsächlich durch die Nutzung als Gewerbegebiet für kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie seine starke Versiegelung geprägt.

In Bezug auf den Bereich, der als „Mittelgewerbegebiet“ dargestellt ist, ändert sich durch ein Fortbestehen des Planes ebenfalls nichts an der tatsächlichen Entwicklung, da der Bereich gleichfalls von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben genutzt wird, die ihm sein Gepräge gegeben haben. Die Ausweisung „Mittelgewerbegebiet“ hat diese Nutzungen ermöglicht.

Ein Planänderungsverfahren kann im vorliegenden Fall nicht zu besseren Ergebnissen für die Umwelt führen als die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 105, da das Plangebiet heute deutlich intensiver genutzt ist, als es entsprechend der vorliegenden Planung zulässig gewesen wäre, insbesondere durch die gewerbliche Nutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese heutige Nutzung kann bei einer Überplanung nicht unbeachtet bleiben und nicht deutlich reduziert werden, ohne erhebliche Entschädigungsforderungen nach sich zu ziehen.

Für den größten Teil der Fläche sind heute bereits andere Bebauungspläne maßgeblich. Eine neue Planung für den heute noch gemäß Bebauungsplan Nr. 105 zu beurteilenden Bereich würde generell aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten keine neue Nutzung für diesen Bereich empfehlen.

Das Plangebiet ist insgesamt intensiv als Gewerbegebiet genutzt. Bei einer Bewertung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ändert sich hieran nichts. Die bestehende Bebauung nutzt das Plangebiet fast vollständig aus. Verbesserungen für die Umwelt sind allenfalls durch die Umsetzung der Grüngestaltungssatzung in Gewerbegebieten zu erwarten, die anzuwenden ist, wenn Grundstücke neu bebaut oder verdichtet werden. Diese ist unabhängig von der Aufhebung oder dem Fortbestehen des Bebauungsplans und könnte im Einzelfall zu Verbesserungen durch Entsiegelungsmaßnahmen oder Begrünungsmaßnahmen führen.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da keine Eingriffe durch die Maßnahme (Aufhebung) induziert werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten müssen nicht geprüft werden, da sich ein Aufhebungsverfahren nur auf den jeweiligen Bebauungsplan beziehen kann.

1.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die ökologische Qualität im Plangebiet ist aufgrund der langjährigen Inanspruchnahme durch gewerbliche Nutzungen sowie die intensive anthropogene Überformung und starke Versiegelung sehr gering.

Der Bebauungsplan Nr. 105 für den Bereich Auf dem Sand / Herderstraße / Hans-Sachs-Straße soll ersatzlos aufgehoben werden. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes wird die weitere bauliche Entwicklung in den noch nicht überplanten Teilbereichen auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der starken Versiegelung und Nutzung des Gebietes kann diese neue Genehmigungssituation nicht zu einer starken Neuversiegelung führen. Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter und damit nachteiligen Umweltauswirkungen sind bei Anwendung des § 34 BauGB nicht zu erwarten.

Hilden, den 29.08.2017
Im Auftrag

L. Groll
SGL